

|   |                      |                                    |
|---|----------------------|------------------------------------|
| <b>Tisch-Vorlage</b>  |                      | <b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0805/WP18 |
| Federführende Dienststelle:<br>FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und<br>Mobilitätsinfrastruktur  |                      | Status: öffentlich                 |
| Beteiligte Dienststelle/n:  |                      | Datum: 07.11.2023                  |
|   |                      | Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200 |
| <b>Beschluss über eine Veränderungssperre für das Grundstück<br/>Leonhardstraße 29, Gemarkung Aachen, Flur 73, Flurstück 1454 im<br/>Stadtbezirk Aachen-Mitte</b> |                      |                                    |
| <b>Ziele:</b>   |                      |                                    |
| <b>Beratungsfolge:</b>  |                      |                                    |
| <b>Datum</b>  | <b>Gremium</b>       | <b>Zuständigkeit</b>               |
| 08.11.2023  | Rat der Stadt Aachen | Entscheidung                       |

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt beschließt gem. § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 1454, Flur 73, Gemarkung Aachen im Stadtbezirk Aachen- Mitte.

## Finanzielle Auswirkungen

|  |    |      |  |
|--|----|------|--|
|  | JA | NEIN |  |
|  |    | X    |  |

| Investive<br>Auswirkungen                      | Ansatz<br>20xx  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx | Ansatz<br>20xx ff.  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx ff. | Gesamt-<br>bedarf (alt) | Gesamt-<br>bedarf<br>(neu) |
|--|---|--------------------------------------|---|--|-------------------------|----------------------------|
|  | Einzahlungen  | 0                                    | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| Auszahlungen                                   | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| Ergebnis                                       | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| <i>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</i> | <i>0</i>  |                                      | <i>0</i>  |  |                         |                            |
|  | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |                                      | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |  |                         |                            |

| konsumtive<br>Auswirkungen                     | Ansatz<br>20xx  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx | Ansatz<br>20xx ff.  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx ff. | Folge-<br>kosten (alt) | Folge-<br>kosten<br>(neu) |
|--|---|--------------------------------------|---|--|------------------------|---------------------------|
|  | Ertrag  | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Personal-/<br>Sachaufwand                      | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Abschreibungen                                 | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Ergebnis                                       | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| <i>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</i> | <i>0</i>  |                                      | <i>0</i>  |  |                        |                           |
|  | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |                                      | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |  |                        |                           |

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

| <i>keine</i> | <i>positiv</i> | <i>negativ</i> | <i>nicht eindeutig</i> |
|--------------|----------------|----------------|------------------------|
|              |                |                | X                      |

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

| <i>gering</i> | <i>mittel</i> | <i>groß</i> | <i>nicht ermittelbar</i> |
|---------------|---------------|-------------|--------------------------|
|               |               |             | X                        |

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

| <i>keine</i> | <i>positiv</i> | <i>negativ</i> | <i>nicht eindeutig</i> |
|--------------|----------------|----------------|------------------------|
|              |                |                | X                      |

### Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:

- vollständig  
 überwiegend (50% - 99%)  
 teilweise (1% - 49 %)  
 nicht  
 nicht bekannt

## Erläuterungen:

### 1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage)

Für das Grundstück Leonhardstraße 29 (Flurstück 1454) wurden verschiedene Anfragen für eine Bebauung gestellt, die nicht den Zielen der Stadt Aachen, hier eine städtebauliche Ordnung zu sichern und dringend benötigten Wohnungsbau zu entwickeln, entsprachen. Um diese Ziele zu sichern, hatte der Planungsausschuss der Stadt Aachen in seiner Sitzung am 05.10.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan A 276 „Reumontstraße / Leonhardstraße“ gefasst, der das Grundstück Leonhardstraße 29, für das jetzt eine Bauvoranfrage gestellt wurde, umfasst. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.11.2017.

Parallel zum Aufstellungsbeschluss wurde für das Grundstück eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen, die die planungsrechtliche Steuerung zusätzlich liegenschaftlich sichern soll. Die Vorkaufsrechtssatzung wurde am 02.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Aachen durch eine ausgesprochene Flächenknappheit, des Rückgangs bezahlbarer Wohnungen, insbesondere im öffentlich geförderten Segment und besonders aufgrund der dynamischen Mietpreissteigerungen in den letzten zehn Jahren, ist die Aufgabe der Stadt, nicht genutzte Wohnbauflächen, insbesondere für bezahlbaren Wohnungsbau zu mobilisieren. Das Grundstück Leonhardstraße 29 ist mindergenutzt und aufgrund seiner Nähe zu Innenstadt, Hauptbahnhof und Fachhochschule Aachen als Wohnstandort attraktiv für unterschiedlichste Zielgruppen. Aus diesem Grund hatte der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 07.04.2022 beschlossen, die Fläche insbesondere für den öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu entwickeln und die Ziele des Aufstellungsbeschlusses A 276 dementsprechend zu konkretisieren. Diese Vorgehensweise wird ermöglicht durch das neue Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz), das am 23.06.2021 in Kraft getreten ist. Mit dem hier verankerten, sogenannten sektoralen Bebauungsplan „Wohnraumversorgung“ (§ 9 Abs. 2d BauGB), kann im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) ein einfacher Bebauungsplan speziell nur für den Wohnungsbau aufgestellt werden und hierdurch insbesondere die Entstehung sozial geförderten Wohnraums unterstützen.

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan soll Planungsrecht für eine Wohnbebauung, bei der die Quote des öffentlich geförderten Wohnungsbaus über die grundsätzlich festgelegte Quote von 40% nach Quotenbeschluss hinausgeht und entsprechend angepasst an die kleinräumigen Bedarfe zwischen 50 - 60 % öffentlich geförderte Wohnfläche beträgt, geschaffen werden. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses mit der Konkretisierung der Ziele erfolgte am 25.05.2022.

## **2. Anlass der Veränderungssperre**

Mit Datum vom 01.09.2022 wurde für das Grundstück Aachen, Mitte, Leonhardstraße 29 ein planungsrechtlicher

Vorbescheid mit folgenden Fragestellungen zum Vorhaben „Errichtung mehrerer Wohngebäude aufstehend auf einer unterirdischen Garage“ beantragt:

1. Ist auf dem oben genannten Baugrundstück hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine (frei finanzierte) Wohnbebauung bauplanungsrechtlich zulässig? (Die Prüfung des Gebots der Rücksichtnahme soll aus der Bauvoranfrage ausgeklammert werden und Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sein.)
2. Ist auf dem oben genannten Baugrundstück eine geschlossene Bauweise entlang der Leonhardstraße, des Gottfried-Dossing-Platzes und der Reumontstraße unter Einhaltung einer Abstandsfläche zum Flurstück 894 bauplanungsrechtlich zulässig?“ Der Antrag enthielt keine zeichnerische Planung.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens gem. § 15 BauGB zurückgestellt. Die Zurückstellung ist auf ein Jahr befristet und läuft zum 14.11.2023 aus. Der Bebauungsplan wird bis zu diesem Zeitpunkt noch keine Rechtskraft erlangt haben. Es ist allerdings zu befürchten, dass eine Genehmigung des beantragten Vorhabens die Realisierung der Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens, hier im Wesentlichen geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu entwickeln, wesentlich erschweren bzw. unmöglich machen würde.

Aufgrund mehrerer Abstimmungsgespräche mit dem Antragssteller und der Dringlichkeit für die Bescheidung der Bauvoranfrage konnte die reguläre Sitzungsreihenfolge der politischen Gremien nicht eingehalten werden. Das Anhörungsrecht der Bezirksvertretung wird dennoch mit einer Dringlichkeitsentscheidung, die durch den Bezirksbürgermeister und Mitglieder der Bezirksvertretung beschlossen wurde, gewahrt. Die Dringlichkeitsentscheidung wird in der nächsten Sitzung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte zur Genehmigung vorgelegt.

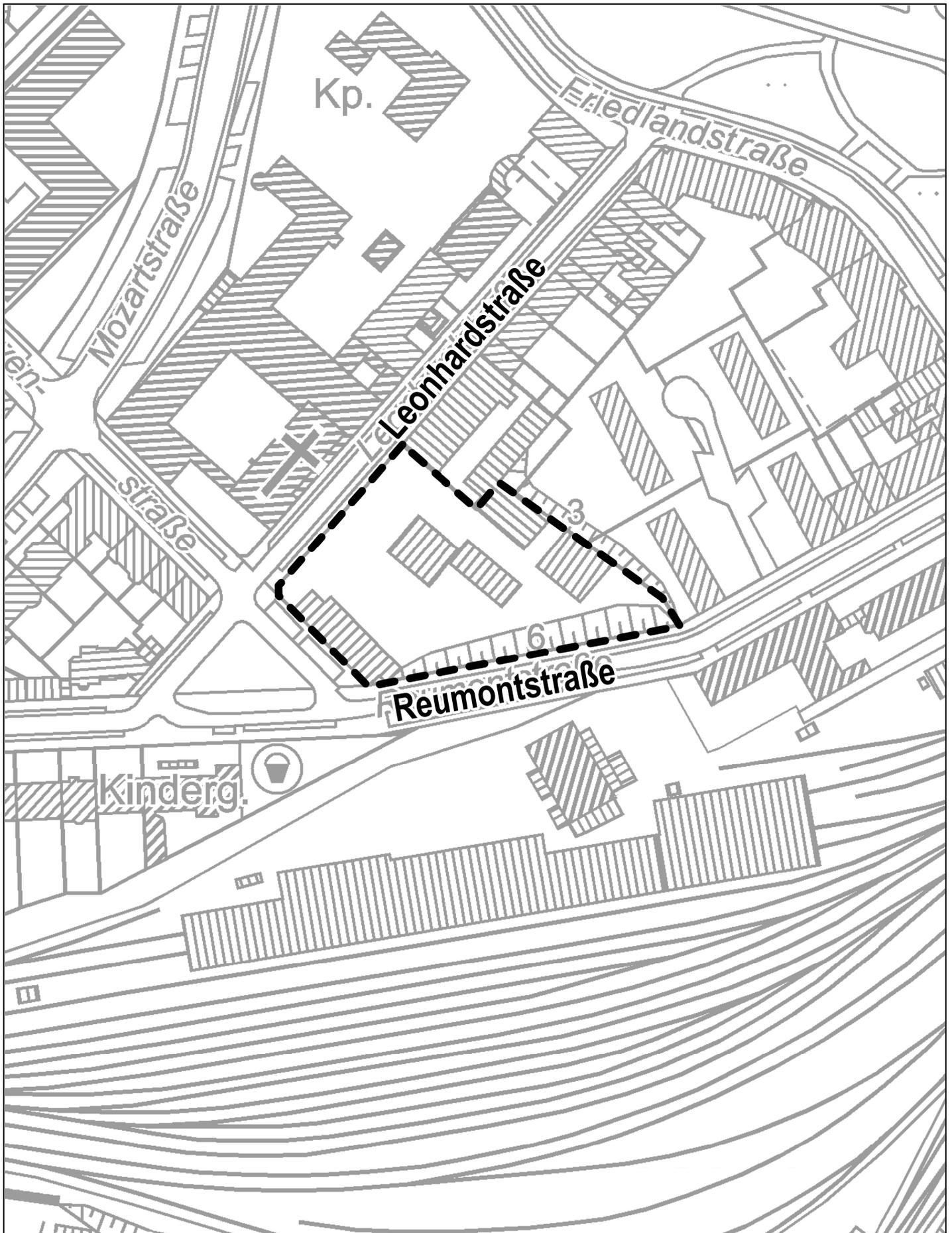
## **3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt daher zur Sicherung eines Zeitfensters zur Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens und zur rechtssicheren Ablehnung der Bauvoranfrage den Erlass einer Veränderungssperre.

### **Anlage/n:**

1. Geltungsbereich
2. Satzungstext

# Bestandteil der Satzung über eine Veränderungssperre im Stadtbezirk Aachen-Mitte, Leonhardstraße 29



**Satzung über eine Veränderungssperre  
für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen- Mitte  
im Bereich des Grundstückes Leonhardstraße 29**

Aufgrund § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am                    folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Für das nachstehend näher bezeichnete Gebiet, für das der Planungsausschuss der Stadt am 25.05.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, wird eine Veränderungssperre beschlossen. Dieses Gebiet umfasst die folgenden Flurstücke:  
Gemarkung Aachen, Flur 73 Flurstück 1454. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen

1. Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

**§ 3**

Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**§ 4**

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

**§ 5**

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.